

SH Ejendomme Fyn II ApS

Fruens Bøge Allé 14
5250 Odense SV

Årsrapport for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

4. regnskabsår

CVR. nr. 37 84 16 09

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 24. marts 2021

Tom Sjødahl
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

Påtegninger

| | |
|----------------|---|
| Ledespåtegning | 4 |
|----------------|---|

| | |
|---|---|
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
|---|---|

Årsregnskabet

| | |
|-------------------|---|
| Ledelsesberetning | 6 |
|-------------------|---|

| | |
|---|---|
| Resultatopgørelse 01.01.2020 - 31.12.2020 | 7 |
|---|---|

| | |
|------------------------|---|
| Balance pr. 31.12.2020 | 8 |
|------------------------|---|

| | |
|-------------------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2020 | 10 |
|-------------------------------------|----|

| | |
|-------------------------|----|
| Noter til årsregnskabet | 11 |
|-------------------------|----|

| | |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |
|--------------------------|----|

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet SH Ejendomme Fyn II ApS
Fruens Bøge Allé 14
5250 Odense SV

CVR-nr.: 37 84 16 09
Stiftet: 1. juli 2016
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion Tom Sjødahl
Eddi Veenhouwer Højland

Revisor Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding

Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut Nordfyns Bank A/S
Vesterled 2
5471 Søndersø

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for selskabet SH Ejendomme Fyn II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. marts 2021

I direktionen

Tom Sjødahl

Eddi Veenhouwer Højland

186/2/PL/MN

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse af SH Ejendomme Fyn II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SH Ejendomme Fyn II ApS for regnskabsåret 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 4. marts 2021

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

mne18078

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre projektejendomme, herunder køb, salg og udlejning og hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.088.628, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 24.217.917 og en egenkapital på kr. 3.170.509.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Vi henviser dog til den forventede udvikling i det kommende regnskabsår.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2021

Selskabets ledelse kan på grundlag af det verdensomspændende COVID19 udbrud ikke vurdere hvilken indflydelse, dette kan medføre for kommende års aktivitetsniveau og indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2020 - 31.12.2020

| <u>NOTE</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|------------------|------------------|
| BRUTTORESULTAT | 1.818.064 | 1.633.038 |
| 1 Afskrivninger | -232.456 | -232.456 |
| Driftsresultat | 1.585.608 | 1.400.582 |
| Finansielle omkostninger | -187.675 | -202.306 |
| Ordinært resultat før skat | 1.397.933 | 1.198.276 |
| 2 Skat af årets resultat | -309.305 | -231.898 |
| ÅRETS RESULTAT | 1.088.628 | 966.378 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret | 200.000 | 100.000 |
| Overført resultat | 888.628 | 866.378 |
| DISPONERET I ALT | 1.088.628 | 966.378 |

BALANCE PR. 31.12.2020

AKTIVER

| <u>NOTE</u> | | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|-------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3 | Grunde og bygninger | 24.156.835 | 24.389.291 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 24.156.835 | 24.389.291 |
| | ANLÆGSAKTIVER I ALT | 24.156.835 | 24.389.291 |
| | Likvide beholdninger | 61.082 | 195.383 |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 61.082 | 195.383 |
| | AKTIVER I ALT | 24.217.917 | 24.584.674 |

BALANCE PR. 31.12.2020

PASSIVER

| <u>NOTE</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | 600.000 | 600.000 |
| Overført resultat | 2.570.509 | 1.681.880 |
| EGENKAPITAL I ALT | 3.170.509 | 2.281.880 |
| Hensættelser til udskudt skat | 150.681 | 34.316 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT | 150.681 | 34.316 |
| Prioritetsgæld | 19.100.187 | 19.841.895 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 19.100.187 | 19.841.895 |
| Prioritetsgæld | 737.904 | 746.900 |
| Selskabsskat | 188.901 | 206.868 |
| Anden gæld | 846.875 | 1.452.863 |
| Periodeafgrænsningsposter | 22.860 | 19.952 |
| Kortfristet gældsforpligtelser i alt | 1.796.540 | 2.426.583 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 20.896.727 | 22.268.478 |
| PASSIVER I ALT | 24.217.917 | 24.584.674 |

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2020

| | <u>Indevær- ende år</u> |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Egenkapital | |
| Selskabskapital | |
| Saldo primo | 600.000 |
| Saldo ultimo | 600.000 |
| | |
| Ekstraordinært udbytte | |
| Udbytte | 200.000 |
| Betalt ekstraordinært udbytte | -200.000 |
| Saldo ultimo | 0 |
| | |
| Overført resultat | |
| Saldo primo | 1.681.880 |
| Årets resultat | 888.629 |
| Saldo ultimo | 2.570.509 |
| | |
| Egenkapital ultimo | 3.170.509 |

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 1 Afskrivninger | | |
| Bygninger | 232.456 | 232.456 |
| Afskrivninger i alt | 232.456 | 232.456 |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 192.940 | 197.582 |
| Årets ændring i udskudt skat | 116.365 | 34.316 |
| Skat af årets resultat i alt | 309.305 | 231.898 |
| | | |
| 3 Grunde og bygninger | | |
| Kostpris pr. 01.01.2020 | 24.679.861 | 24.679.861 |
| Kostpris pr. 31.12.2020 | 24.679.861 | 24.679.861 |
| | | |
| Samlede afskrivninger pr. 01.01.2020 | 290.570 | 58.114 |
| Afskrivninger i 2020 | 232.456 | 232.456 |
| Samlede afskrivninger pr. 31.12.2020 | 523.026 | 290.570 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020 | 24.156.835 | 24.389.291 |
| | | |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Den langfristede gæld forfalder således: | | |
| Afdrag, der forfalder efter 5 år | 16.098.670 | 16.870.508 |
| Afdrag, der forfalder indenfor 5 år | 3.739.421 | 3.718.287 |
| Heraf kortfristet del | -737.904 | -746.900 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 19.100.187 | 19.841.895 |
| | | |
| 5 Sikkerheder og pantsætninger | | |
| Til sikkerhed for realkreditgæld kr. 19.838.091 ligger tinglyst pant på i alt kr. 21.768.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige pr 31. december 2020 udgør kr 24.156.835. | | |

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-------------|-------------|
| 6 Eventualaktiver og eventualforpligtelser | | |
| Eventualaktiver | | |
| Ingen | | |
| Eventualforpligtelser | | |
| Ingen | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Dette er selskabets første regnskabsår. Regnskabsåret omfatter perioden 1.7.2016-31.12.2017.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettolejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettolejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer/køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder, salgsomkostninger, administrationsomkostninger og tab på lejere m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godt-gørelse under a/contoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatop-gørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på bygninger under opførelse/istandsættelse

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivnings-principper og satser:

Bygninger: 1% lineært.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 14.100 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.